

ابطال اسناد رسمی مالکیت معارض، نحوه و آثار آن



مصطفی پوررحیم قورقچی^۱
دکتر منصور امینی^۲

تاریخ پذیرش نهایی: ۹۵/۱۱/۰۴ تاریخ دریافت مقاله: ۹۵/۰۲/۱۳

چکیده

اعتبار اسناد رسمی از مهمترین آثار آن است و مقنن، شرایط، نحوه، اشخاص صلاحیت‌دار و در مواردی تشریفاتی برای تنظیم این قبیل اسناد مشخص نموده است؛ اما ناگزیر در پاره‌ای از موارد امکان عدول از این ارزش و اعتبار اسناد رسمی را از طریق تقاضای ابطال آنها از مراجع صلاحیت‌دار تجویز نموده است. نظر به اینکه قوانین و مقررات و ضوابط شکلی و ماهوی در تنظیم اسناد رسمی گسترده و پراکنده می‌باشند و نقض آنها از روی قصور یا تقصیر حسب مورد می‌تواند تخلف یا جرم تلقی گردد؛ لیکن وقوع هر جرم یا تخلفی را نمی‌توان از موارد ابطال اسناد رسمی محسوب کرد. جعل در اسناد رسمی و صدور اسناد مالکیت معارض از زمره اعمال و در عین حال از مهمترین موارد ابطال اسناد رسمی به شمار می‌آیند؛ اما باید توجه داشت که اشخاص ذی‌نفع در ابطال چنین اسنادی زمانی به نتیجه دلخواه می‌رسند که با اتکاء بر رویه عملی مناسب و با در نظر گرفتن آثار ابطال اسناد رسمی، اقدام کنند. در پژوهش حاضر در پی شناساندن یکی از مهمترین موارد ابطال اسناد رسمی یعنی وقوع برخی از تخلفات و همچنین بیان نحوه و چگونگی آنها در راستای نیل به اهداف اصل سرعت و دقت در رسیدگی‌های قضایی و اداری هستیم.

کلید واژه‌ها

^۱ فارغ‌التحصیل کارشناسی ارشد

^۲ دانشیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

(نویسنده مسئول)

ابطال، اسناد رسمی، تخلف، صدور اسناد مالکیت معارض، آثار

مقدمه

با توجه به اهمیت و اعتبار فوق العاده‌ای که اسناد رسمی در تنظیم روابط و مناسبات اجتماعی افراد دارند و نقش مهمی در تضمین حقوق اشخاص ایفا می‌کنند، قانونگذار لازم دانسته است با وضع قوانین خاص این گونه اسناد را مورد حمایت خود قرار دهد تا از هرگونه سوءاستفاده‌های احتمالی در جهت تضییع حقوق اشخاص جلوگیری به عمل آورد، به همین خاطر در پاره‌ای از موارد امکان عدول از این ارزش و اعتبار اسناد رسمی را تحت شرایطی تجویز نموده است؛ اما از نظر منطقی و براساس اصول حقوقی نایبستی اسناد رسمی را مطلقاً ابطال پذیر دانست. عده‌ای با این تصور که از نظر منطقی و اعتباری به حکم قانونگذار اسناد رسمی را باید ابطال پذیر دانست و این ابطال‌پذیری به هیچ وجه موجب تضعیف اعتبار اسناد رسمی نمی‌شود؛ بلکه ارزش اثبات‌کننده آن را تثبیت می‌کند، بر همین اساس تعرض به اصالت اسناد از جمله سند مالکیت را قابل تصور دانسته‌اند.

یکی از مهمترین عوامل و موارد ابطال اسناد رسمی وقوع بعضی از تخلفات می‌باشد که با تضییع حقوق اشخاص موجبات بی‌نظمی، سلب اعتماد عمومی و نابسامانی‌هایی را به دنبال دارد، بر همین اساس برای احقاق حقوق اشخاص ذی‌نفع و برقراری نظم عمومی ناگزیریم اسناد رسمی حاصله از وقوع تخلفات را ابطال نمائیم که فرآیندی پیچیده و عکس روند ثبت رسمی اسناد می‌باشد؛ اما وقوع هر جرم یا تخلفی نمی‌تواند از موجبات ابطال اسناد رسمی باشد؛ بنابراین بایستی با شناسایی دقیق هر مورد از موارد ابطال اسناد رسمی با در نظر گرفتن آثار و پیامدهای آن ضمن اطلاع کامل از رویه علمی و عملی اقدام متناسب به عمل آید.

نظر به اینکه حجم عظیمی از پرونده‌های مطروح در دادگاه‌ها و سایر مراجع صلاحیت‌دار به طور مستقیم و غیرمستقیم مرتبط با اسناد رسمی و ابطال آنها می‌باشند- که زمینه هدر رفت وقت و تحمیل هزینه‌های فراوانی را بر جامعه به خصوص دستگاه قضایی را موجب شده است- همچنین اشخاص مرتبط با ابطال اسناد رسمی به دلیل معلوم نبودن موارد دقیق و مشخص نبودن نحوه و رویه علمی و عملی آن درگیر فرآیند طولانی و فرسایشی رسیدگی به پرونده‌ها در مراجع قضایی و اداری می‌شوند و در مواقعی نیز این کاستی موجب بروز اختلاف نظرهایی میان مراجع قضایی، اداری و حتی بین قضات می‌شود، بنابراین جهت رفع این مشکلات و نابسامانی‌ها و نیز جلوگیری از بروز اختلاف نظرها و سرگردانی اشخاص و مراجع مرتبط با ابطال اسناد

رسمی ضمن در نظر گرفتن آثار و پیامدهای چنین اقدامی، باید رویه و چگونگی عمل مطلوب برای ابطال هر مورد از موارد ابطال اسناد رسمی را بنا نهاد.

در ارتباط با پژوهش حاضر، مطالعاتی هر چند محدود و توأم با سایر مطالب انجام گرفته است که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

سیده مریم فیاضی بروجنی، در پایان نامه خود با عنوان «وضعیت حقوقی اسناد رسمی معارض در معاملات غیر منقول با تأکید بر رویه قضایی» دفاع شده در سال ۱۳۹۰ دانشگاه قم، وضعیت اسناد مالکیت معارض در معاملات غیرمنقول و اعتبار آنها را مورد بررسی قرار داده است.

منصور عظیمی، در پایان نامه خود با عنوان «تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی»، دفاع شده در سال ۱۳۹۱ دانشگاه تهران، به شمارش موارد ابطال اسناد رسمی اکتفا نموده و در ادامه به ذکر نواقص، ابهامات و اجمال‌ات قوانین و مقررات راجع به موارد ابطال اسناد رسمی می‌پردازد.

محمدحسن پیرزاده، در مقاله خود با عنوان «ابطال اسناد دولتی در صلاحیت دیوان است»، نشریه دادگستر شماره ۳۴ سال ۱۳۸۸ صفحات ۲۰ به بعد، دیوان عدالت اداری را مرجع صالح برای ابطال اسناد دولتی می‌داند.

با عنایت به اینکه، مطالعات و بررسی‌های به عمل آمده فقط به ذکر موارد ابطال اسناد رسمی به صورت نظری و نه کاربردی و صرفاً به صورت پراکنده و با ذکر متن قوانین و گاهی نیز توأم با مباحث دیگر و بدون بیان نحوه و چگونگی عملی ابطال اسناد رسمی و آثار آنها اکتفا شده است؛ لذا در پژوهش حاضر به دنبال یافتن پاسخ پرسشهای زیر هستیم:

۱. وقوع چه تخلفاتی می‌تواند موجبات ابطال اسناد رسمی را فراهم نماید؟
۲. نحوه علمی و عملی ابطال اسناد رسمی ناشی از وقوع تخلفات چگونه است؟

۱- تخلف صدور اسناد مالکیت معارض

۱-۱- تعریف سند مالکیت معارض و انواع آن

اگر دو سند مالکیت، جزئاً یا کلاً از حیث اصل ملکی که موضوع آنها است یا از حیث حدود ملک یا حقوق ارتفاقی با هم تعارض داشته باشند و این تعارض با رأی هیأت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک احراز شود، سند مالکیتی که ثبت آن نسبت به دیگری مؤخر است سند مالکیت معارض تلقی می‌شود. به عبارت دیگر در مورد تعارض میان اسناد مالکیت،

مطابق فرض اولیه قانون که در بند ۱ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ بیان شده است، سندی که زودتر ثبت شده باشد تا زمانی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده باشد، علی‌الاصول معتبر تلقی می‌شود و سندی که پس از آن ثبت شده است، سند مالکیت ثبت مؤخر نامیده می‌شود و تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد، نامعتبر دانسته می‌شود.

۱-۲- علل وقوع تعارض در اسناد رسمی

اول- اشتباه مأمورین تنظیم کننده: طبیعی است که اگر کارمندان ادارات ثبت اسناد و املاک و سردفتران دفاتر اسناد رسمی دقت کافی را در رعایت قوانین، مقررات و انجام تشریفات قانونی ثبت املاک و صدور سند به خرج دهند اصولاً تعارض دو سند مالکیت اتفاق نخواهد افتاد بنابراین اشتباهات ثبتی قاعداً موجب بروز این تعارض می‌شوند. در نتیجه این اشتباه دو سند مالکیت معارض صادر می‌شود. (روزنامه حمایت ۱۳۹۲/۷/۲۱). برای مثال: هنگام شماره‌گذاری، ملکی از قلم افتاده و با این حال بدون تحقیق و مطالعه دقیق در پرونده‌های مجاور و دعوت از مجاورین شماره جدیدی به ملکی اختصاص می‌دهند و تقاضای ثبت آن را پذیرفته و به جریان می‌گذارند غافل از اینکه ملک مذکور جزء پلاک دیگری در تاریخ مشخصی درخواست ثبت شده و دارای پرونده می‌باشد و در اثر همین غفلت از طرفی پرونده اصلی (قبلی) جریان خود را طی می‌کند و منتهی به صدور سند مالکیت می‌شود و از سوی دیگر پرونده جدید را در جریان می‌گذارند و در موقع تعیین حدود به تطبیق با حدود املاک مجاور غفلت می‌ورزند و در نتیجه سند مالکیت هم صادر می‌شود و بعد از چندی متوجه می‌شوند که راجع به موضوع واحد دو تقاضا پذیرفته شده و در نتیجه اسناد مالکیت معارض صادر کرده‌اند. به طور کلی می‌توان گفت همین عامل علت اصلی تصویب لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی اسناد مالکیت معارض شد.

دوم- سوء استفاده مالکین: برخی از مالکین با استفاده از خلاءهای قانونی و با سوء استفاده از قوانین اضطراری و موقت اقدام به اخذ سند مالکیت متعددی می‌کنند. به طور مثال ملکی در رهن بانک گذاشته می‌شود و بعد از آن مالک پس از ادعای مفقود شدن سند درخواست صدور سند المثنی می‌کند که این انتقال در آن درج نمی‌شود سپس ملک را به دیگری منتقل می‌کند از طرفی بانک در اثر عدم پرداخت اقساط وام درخواست صدور اجرائیه کرده و در اثر عدم پرداخت در نهایت منجر به صدور سند انتقال اجرایی می‌شود.

سوم- نقص قوانین و مقررات: هر گاه قانونگذار بدون دقت لازم و آینده نگری، اقدام به وضع قوانین فوری و احساسی و بدون کارشناسی مناسب کند، این مسامحه قانونگذار در وضع قوانین، می‌تواند زمینه را برای صدور اسناد مالکیت معارض فراهم می‌آورد.

۱-۳- شرایط ایجاد تعارض دو سند مالکیت

برای ایجاد تعارض در اسناد رسمی وجود شرایط زیر ضروری است:

اول- نظر به اعتبار خاص اسناد رسمی، اسناد عادی در مقام تعارض با این اسناد قرار نمی‌گیرند؛ زیرا تعارض بین دو چیز هنگامی است که هر دو از یک جنس باشند، چرا که شرط تقابل چنین است. پس بیهوده نیست که دیوان عالی کشور در رای وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ دو معامله را که درباره ی یک ملک انجام شده بوده و اولی با سند عادی و دومی با سند رسمی بود، معامله معارض ندانست.^۱ هرگاه دو معامله مثلاً درباره یک ملک واقع شوند، اگر الزاماً هر دو در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده و به ثبت رسیده باشد، و بین آن دو تعارض وجود داشته باشد، معامله معارض واقع شده است. در غیر این صورت، اگر یکی از دو سند، عادی باشد به معنی این است که معامله معارض واقع نشده است. در ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک آمده است که: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده است، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». یکی از معانی این قاعده همین است که دادگاه نمی‌تواند معامله با سند عادی را در عرض معامله (سند) رسمی بداند و به آن ترتیب اثر بدهد.

^۱ متن رای: نظر به این که شرط تحقق بزه مضمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقد و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین، چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، اقدام به معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد. عمل او از مصادق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود. بلکه ممکن است بر فرض احراز سوءنیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. این رای طبق قانون وحدت رویه قضایی مصوب سال ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور دادگاهها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

دوم- تعارض دو سند رسمی، هنگامی است که هر دو در زمان تعارض دارای اعتبار باشند. صرف اینکه دو سند هر دو رسمی هستند و درباره مثلاً، یک ملک تنظیم و به ثبت رسیده‌اند کافی برای تحقق تعارض بین آنها نیست؛ زیرا سند رسمی ممکن است با تصویب قانون باطل شده باشد^۱ یا به حکم دادگاه باطل شود. بنابراین اگر در زمان معین یکی از دو سند رسمی از اعتبار ساقط شده باشد، نمی‌توان از تعارض دو سند رسمی سخن گفت؛ زیرا ابطال یکی از دو سند رسمی به معنی این است که آن سند اصلاً وجود نداشته است و در این صورت تعارض به وجود نخواهد آمد.

سوم- مفاد دو سند باید در یک موضوع وحدت داشته باشند؛ مثلاً موضوع دو سند (معامله) راجع به یک ملک باشد. چنانکه شخصی با تبانی با سردفتر ابتدا ملک خود را با سند رسمی به خریدار بفروشد و بعداً با همان سند رسمی همان ملک را به فرزند خود صلح کند، در این مورد تعارض تحقق یافته است اگرچه مدتی بعد آشکار شود.

چهارم- سند معارضی باید وجود داشته باشد. از آنجایی که سند اول از زمان تنظیم و ثبت آن، تا زمان ظهور سند دوم معتبر بوده است و اعتبار آن همچنان استصحاب می‌شود. گرچه تعارض، طرفینی و دوجانبه است؛ ولی باید توجه داشت که سند اول در مقام تعارض با سند دوم برنیامده است و وجود سند دوم به معنی شکی است که در اعتبار سند اول پیدا می‌شود. بنابراین با استصحاب اعتبار سند اول (مقدم)، سند دوم (مؤخر) را معارض فرض می‌کنیم تا پس از اقامه دعوی از طرف ذی‌نفع سند دوم و رسیدگی دادگاه معلوم شود که کدام یک از این دو سند واقعاً طبق مقررات قانونی تنظیم و ثبت شده است. به همین جهت است که تقدم را موجب اولویت می‌دانند. با وجود شرایط مذکور تعارض به زیان دارنده سند معارض است که ممکن است حسب مورد سند به تاریخ مقدم یا سند به تاریخ مؤخر باشد. (فیاضی بروجنی، ۱۳۹۰، ص ۸۵).

۱-۴- عناصر تخلف صدور سند مالکیت معارض

تقصیر انتظامی عبارت است از: نقض قواعد خاص گروه‌های کوچک اجتماعی یا حرفه‌ای بدون آنکه عمد یا سهوی در ارتکاب آن شرط باشد (اردبیلی، ۱۳۷۹، ۱:۱۲۳). برخی دیگر گفته‌اند:

^۱ مانند لایحه قانونی لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸ و دو قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب سال‌های ۱۳۶۳، ۱۳۷۱.

تخلف انتظامی عبارت است از تخلف از نظامات و مقررات مربوط به شغل و حرفه یا صنف و ایراد خدشه به شوون و شرافت شغلی است (شاملو احمدی، ۱۳۸۰، ص ۱۲۴). تخلف انضباطی مانند جرم جزائی صراحت و قاطعیت ندارد. به همین جهت بی لیاقتی، عدم رعایت شوون صنفی نیز جرم انضباطی تلقی می‌شود و نیز کیفر تخلف انضباطی تناسب و ارتباط با شغل مرتکب تخلف دارد از قبیل توبیخ، تعلیق موقت و ...

هر عمل متخلفانه دارای سه عنصر قانونی، مادی و معنوی می‌باشد. ماده ۶ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ عنصر قانونی تخلف صدور سند معارض می‌باشد. برای تحقق عنصر مادی این تخلف، شخص مرتکب باید اقدام به صدور سند یا انجام معامله یا ثبت معامله نسبت به ملکی نماید که راجع به آن سند مالکیت مقدم الثبت صادر شده است. بدیهی است، در تحقق عنصر مادی این اقدام علم یا جهل مرتکب بی‌تأثیر است و نتیجه فعل او یعنی صدور سند معارض محقق شده است و توضیح این نکته ضروری است که صدور سند مالکیت معارض می‌تواند عمدی یا سهوی صورت بگیرد. باید دانست مطابق قوانین و مقررات و آئین‌نامه‌های ثبتی سوءنیت یا عنصر روانی، لازمه مجازات نیست بلکه صرف عمل نکردن به برخی از مقررات یا فراموش نمودن بعضی از مواد و تبصره‌های قانون یا تسامح و بی توجهی می‌تواند موجب واکنش انتظامی باشد. مثل غیبت غیرمجاز یا غیرموجه تا سه روز و بیش از آن به ترتیب موجب جریمه نقدی تا یک میلیون ریال یا انفسال خدمت از سه ماه تا شش ماه می‌شود که در این گونه تخلفات توجهی به سوءنیت یا قصد عمل، نشده است و صرف غیبت حتی به شکل اشتباه موضوعی (تعطیل تلقی نمودن روزکاری) می‌تواند موجب اعمال و واکنش‌های مربوطه شود (هدایی، ۱۳۸۸، ۹۹).^۱

از آنجایی که سوابق ثبتی همواره در دسترس بازرسان و کارشناسان قرار دارد و هر مستخدم ثبت از ارتکاب جرم و تخلف آشکار اداری اجتناب می‌ورزد تا هم حیثیت و اعتبار و هم موقعیت شغلی خود را حفظ نماید؛ لذا قبول صدور سند مالکیت معارض به صورت عالمی و عامداً بسیار دشوار است؛ اما با استفاده از مدلول ماده ۷ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد

^۱ اهم موارد تعقیب سردفتران مربوط به امور انتظامی است و بیشترین محکومیتها در خصوص این موضوع است. دلیل آن این است که مقررات تشکیلات اداری و ضوابط شکلی و ماهوی تنظیم اسناد بسیار گسترده است که هر نوع غفلی موجب بروز تخلف می‌شود که عمده آن متوجه سردفتران و بعضاً دفتریار است (تفکریان، ۱۳۹۲، ص ۱۴۷).

مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می‌شوند و طبق بند ۱ قسمت هـ ماده ۲۹ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران اصلاحی ۱۳۶۰: هر قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد موجب انفصال دائم است؛ بنابراین صدور سند مالکیت معارض از تخلفات اداری است که نیاز به احراز سوءنیت ندارد.

۲- نحوه ابطال اسناد مالکیت معارض

۲-۱- ابطال سند مالکیت معارض از سوی مراجع ثبتی

ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض اعم از اینکه نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی باشد، فوراً وفق مقررات به موضوع رسیدگی نمایند. صاحبان اسناد مالکیت معارض نیز می‌توانند بعد از اطلاع از موضوع تعارض جهت تعیین تکلیف به اداره ثبت محلی که ملک در حوزه آن واقع است مراجعه نمایند که در این صورت به شرح زیر عمل می‌شود:

بعد از قبول تقاضای اعلام‌کننده تعارض، مسئول اداره دستور ثبت آن را در دفتر اندیکاتور سیستمی می‌دهد و وقت مراجعه بعدی متقاضی را برای معاینه محل، تعیین و به او اعلام می‌نماید. سپس تقاضا در دفتر اندیکاتور سیستمی توسط متصدی دفتر ثبت می‌شود و جهت ضبط در پرونده تا روز مراجعه متقاضی به بایگانی ارسال می‌شود. بعد از مراجعه متقاضی در روز تعیین شده پرونده را بایگان، جهت تعیین نماینده و نقشه بردار نزد رئیس اداره ارسال می‌دارد. رئیس ثبت با توجه به دفتر تعیین اوقات، نماینده و نقشه‌بردار را جهت عزیمت به محل و اقدام تعیین می‌نماید.^۱ سپس نماینده و نقشه‌بردار همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت می‌نمایند و بعد از حضور در محل، متقاضی ملک را معرفی و نماینده، حدود آن را با حدود مجاورین و ملک مورد دعوی، کنترل و با حدود مندرج در پرونده ثبتی و اسناد مالکیت مجاورین و مورد دعوی مقایسه می‌نماید. نقشه‌بردار نیز نقشه، موقعیت و وضع موجود پلاکهای

^۱ لازم به ذکر است چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتری باشد فوق‌العاده مأموریت و هزینه سفر به نماینده و نقشه‌بردار تعلق می‌گیرد، متقاضی مکلف است فوق‌العاده متعلقه را در حساب سپرده ثبت واریز و فیش آن را جهت ضمیمه نمودن در پرونده به اداره ثبت اسناد و املاک تسلیم نماید.

مورد رسیدگی و دعوی را برداشت می‌کند و نقشه حدود و میزان تعارض را در آن با رنگ خاصی ترسیم می‌نماید و نماینده براساس مشاهدات و بررسی به عمل آمده و نیز نقشه ترسیمی صورت جلسه لازم را تهیه می‌نماید. در این صورت جلسه، که باید در مقدمه آن جریان ثبتی پلاکهای مورد دعوی بطور مشروح نوشته شود، چگونگی وقوع تعارض و علت و میزان و تاریخ صدور اسناد مالکیت مقدم و مؤخر به وسیله نماینده مشخص گردد. آنگاه نماینده صورت جلسه تنظیمی و نقشه ترسیمی را همراه با گزارش عملکرد خود به ضمیمه پرونده ثبتی مربوطه به استحضار رئیس اداره می‌رساند. رئیس اداره ثبت گزارش نماینده و صورت جلسه ترسیمی را ملاحظه و بررسی و مندرجات آن را با سوابق موجود در پرونده ثبتی تطبیق و مقایسه می‌نماید و بعد از حصول اطمینان از تعارض ضمن اظهار نظر صریح مبنی بر وقوع تعارض دستور صدور بخش نامه به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه و تهیه گزارش به ثبت منطقه را صادر می‌نماید. سپس پرونده جهت اجرای دستورهای رئیس نزد نماینده اقدام، برگشت می‌شود. در بخش نامه یاد شده که خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ثبت محل نوشته می‌شود، بایستی ضمن اشاره به وقوع تعارض و صدور اسناد مالکیت معارض نسبت به ملک مورد نظر مشخصات کامل ملک و صاحبان اسناد معارض در آن قید شود و دفاتر اسناد رسمی را به رعایت مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض توجه داد. آنگاه گزارش لازم به ثبت منطقه مربوطه جهت طرح موضوع در هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک به نحوی که هیچ‌گونه ابهامی در آن نباشد نوشته می‌شود. در این گزارش بایستی جریان کامل پرونده‌های ثبتی مربوط و مشخصات اسناد مالکیت معارض و صاحبان آن و تاریخ صدور آنها به صراحت قید شود و در آن به وقوع تعارض و میزان آن صریحاً اظهار نظر گردد و نقشه‌های ترسیمی نیز ضمیمه آن ارسال شود. بعد از امضاء بخش نامه و گزارش به ثبت منطقه به وسیله مسئول اداره و درج شماره بر آنها توسط متصدی دفتر اندیکاتور سیستمی بخش نامه و گزارش به مراجع یاد شده ارسال می‌گردد. سپس پرونده ضبط شده تا وصول رأی هیئت نظارت به بایگانی برگشت می‌شود. رأی هیئت نظارت بعد از وصول از طریق ثبت منطقه به دستور رئیس اداره، ثبت دفتر اندیکاتور سیستمی می‌شود. آنگاه به استناد تبصره ذیل بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت به مدت ۲۰ روز برای اطلاع ذی نفع به وسیله متصدی امور دفتری در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می‌گردد.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۶۹۲۱ مورخ ۷۸/۲/۲۱ هیأت نظارت

برابر گزارش‌های اداره ... و ضمایم آن مربوط به پلاک‌های شماره ۱۲۱ و ۱۲۲ فرعی از ۲ اصلی واقع در بخش ۲ حوزه ثبتی ... مبنی بر اینکه پلاک ۱۲۱ با حدود شمالاً به طول ۹/۸۰ متر دیواری است به پلاک ۵۱ شرقاً به طول ۲۰ متر درب و دیواری است به خیابان ۱۰ متری جنوباً به طول ۱۰/۲۲ متر دیواری است اشتراکی با پلاک ۷۱ غرباً به طول ۲۰/۱۰ متر دیواری است به پلاک ۱۲۲ به مساحت ۲۰/۱۳۰ متر در تاریخ ۱۳۶۱/۲/۱۲ در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است سپس پلاک ۱۲۲ با حدود شمالاً به طول ۳۰/۹۰ متر دیواری است به پلاک ۵۱ شرقاً به طول ۲۰/۲۰ متر درب و دیواری است به خیابان ۱۰ متری جنوباً به طول ۲۹/۱۰ متر دیواری است به پلاک ۷۱ غرباً به طول ۲۰ متر دیواری است به دیوار پلاک ۱۲۳ به مساحت ۵۹۹/۷۰ متر مربع در تاریخ ۱۳۶۸/۴/۱۷ در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است. مالک ۱۲۱ مدعی شده پلاک ۱۲۲ نسبت به پلاک ۱۲۱ مورد مالکیت وی معارض است. محل توسط نماینده و نقشه بردار ثبت معاینه شده و نقشه دو پلاک با رنگ‌های زرد و آبی ترسیم و معلوم گردیده تمامی پلاک ۱۲۱ داخل در مدوده سند مالکیت پلاک ۱۲۲ قرار گرفته است و چون سند مالکیت پلاک ۱۲۲ مؤخرالصدور می‌باشد به دفاتر اسناد رسمی حوزه ابلاغ شده از انجام معامله با سند مالکیت ۱۲۲ خودداری نمایند و در موقع انجام معامله پلاک ۱۲۱ قید شود نسبت به آن سند مالکیت معارض صادر گردیده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان ... در جلسه دوشنبه ۱۳۷۸/۲/۲۱ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رأی می‌دهد: با توجه به سوابق مربوطه چون پلاک ۱۲۱ داخل در محدوده سند مالکیت پلاک ۱۲۲ قرار دارد و سند مالکیت پلاک ۱۲۲ مؤخرالصدور و نسبت به محدوده پلاک ۱۲۱ معارض می‌باشد لذا به دارنده سند مالکیت آن اخطار می‌شود ظرف دو ماه در دادگاه صالح طرح دعوی و گواهی لازم اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نماید. این رأی طبق بند ۵ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می‌باشد.

رئیس دادگاه تجدید نظر شعبه و عضو هیأت نظارت

مدیرکل ثبت استان ...

چنانچه با انقضاء مهلت یاد شده در تبصره ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک، حسب گواهی متصدی دفتر، اعتراضی به رأی هیأت نظارت واصل نشود، اداره ثبت به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) اخطار می‌نماید تا چنانچه نسبت به موضوع در دادگاه صالحه اقامه دعوی کرده گواهی طرح دعوی را ظرف مدت دو ماه از تاریخ رؤیت اخطار به ثبت

محل ارائه و رسید اخذ نماید. در این اخطار که خطاب به دارنده سند معارض صادر می‌شود علاوه بر قید مطالب یاد شده فوق تأکید می‌گردد، چنانچه ظرف مدت دو ماه گواهی طرح دعوی را ارائه ننماید و صاحب سند مقدم‌الصدور گواهی عدم طرح دعوی را در مدت مزبور از مراجع صالحه اخذ و تقدیم اداره ثبت نماید، ثبت محل ابطال سند مؤخرالصدور (معارض) را نسبت به مورد تعارض اعلام خواهد نمود. اخطار یاد شده بعد از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن به وسیله متصدی دفتر اندیکاتور سیستمی جهت ابلاغ به مخاطب به مأمور مربوطه تحویل می‌شود و پرونده جهت ضبط تا انقضاء زمان قانونی یاد شده به بایگانی ارسال می‌گردد.

مأمور ابلاغ اخطار رؤیت شده را با قید گواهی و تاریخ ابلاغ به نظر رئیس اداره می‌رساند و او پس از حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آنها را در پرونده صادر می‌نماید. بعد از انقضاء مهلت دو ماهه مقرر در صورتی که صاحب سند معارض (مؤخرالصدور) گواهی طرح دعوی را ارائه ننموده باشد و صاحب سند مقدم‌الصدور گواهی عدم طرح دعوی را ارائه نماید، پرونده نزد رئیس اداره ارسال می‌شود و پس از بررسی و حصول اطمینان از صحت اقدامات انجام شده و رعایت موارد قانونی مربوطه دستور ابطال سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) را صادر و پرونده را برای انجام اقدامات بعدی نزد نماینده اقدام، ارسال می‌دارد. نماینده حسب دستور رئیس اداره مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات پیش-نویس سند مالکیت معارض با اشاره به رأی هیأت نظارت و انقضاء مواعد قانونی قید می‌نماید و بخش‌نامه‌ای خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی تابعه مبنی بر ابطال سند مالکیت معارض در پیرو بخش‌نامه قبلی تهیه می‌کند، سپس مراتب قید شده در پیش‌نویس سند مالکیت معارض و نیز بخش‌نامه را به امضاء مسئول اداره می‌رساند. بخش‌نامه پس از درج شماره به وسیله متصدی دفتر اندیکاتور سیستمی به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می‌گردد. آنگاه پرونده به دفتر املاک ارسال می‌شود و متصدی مربوطه مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) را در ستون ملاحظات ثبت و در صفحه مربوطه قید و به امضاء رئیس اداره می‌رساند و سند مالکیت معارض را در صورتی که در اختیار داشته باشد ابطال و ضمیمه پرونده می‌نماید. سپس پرونده را جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی ارسال می‌دارد. (علی‌نژادی ۱۳۹۴، ص ۲۶۰)؛

اما در صورتی که شخص ذی‌نفع در مهلت مقرر قانونی به رأی هیأت نظارت اعتراضی داشته باشد اداره ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق وفق تبصره ۵ الحاقی مورخ ۱۳۵۱/۱/۱۸ به

ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک به دبیرخانه شورای عالی ثبت مربوط ارسال می‌دارد. کارشناسان و دبیر شورا به موضوع رسیدگی کرده و گزارش لازم را تهیه می‌نمایند با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجرای رأی متوقف می‌گردد وصول شکایت از ناحیه ذی‌نفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد. شورای عالی ثبت دارای دفتر ثبت آراء می‌باشد که به ترتیب آرای صادره در آن ثبت میشوند. (تفکریان ۱۳۸۱، ۳۴ ص ۴۱).

۲-۲- ابطال سند مالکیت معارض از سوی دادگاه

هرگاه تعارض بین دو سند از قبیل تعارض اصل و فرع باشد خود هیأت نظارت دستور لازم را صادر خواهد کرد. این گونه تعارض‌ها پیچیدگی خاصی را ندارند و محتاج به اظهار نظر قضایی نیستند و می‌توان آنها را تعارض‌های ساده ثبتی خواند. مانند اینکه پس از رسیدگی معلوم شود در سند رسمی شماره پلاک ثبتی با یکدیگر اختلاف دارند و این اختلاف در دفتر املاک مورد توجه واقع نشده است و بدین ترتیب اگر دو سند در ظاهر با هم تعارض دارند (شماره ثبتی پلاک آنها یکی است) ولی با اصلاح شماره پلاک به موجب مندرجات دفتر املاک تعارض رفع می‌شود ولی تعارض‌های پیچیده‌انمایی هستند که حتماً باید رسیدگی قضایی در مورد آنها به عمل آید و هیأت نظارت نیز به این مطلب در رأی خود تصریح می‌کند. در اینجا است که ذی‌نفع باید با کمک متخصص (وکیل دادگستری) به دادگاه مراجعه کند نه اینکه از رأی هیأت نظارت تجدید نظر خواهی کند تا سرانجام پس از مکاتبه و ارسال پرونده به تهران و تشکیل جلسه شورای عالی ثبت (شعبه اسناد) رأی شورا صادر شود که البته در این قبیل موارد تأیید رأی هیأت نظارت خواهد بود که واضح است پیمودن این طریق بیهوده است.

نمونه‌ای از تعارض‌های پیچیده این است که شخصی با کهنوت سن ملک خود را به موجب سند رسمی به زوجه خود صلح می‌کند بعد محجور می‌شود و فرزندش قیم وی می‌گردد فرزند به قیمومت از سوی پدر (محجور) و ظاهراً برای حمایت از حقوق او و رعایت غبطه و مصلحت وی ادعا می‌کند که حتی پیش از تاریخ تنظیم سند علت حجر در شخص وجود داشته است و تاریخ حجر در حکم حجر باید اصلاح شود. (ماده ۷۰ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹). همین که تاریخ حجر به زمان مورد ادعای وی اصلاح می‌شود با تقدیم دادخواست به دادگاه درخواست ابطال سند صلح را می‌نماید. دادگاه پس از رسیدگی سند صلح را ابطال می‌کند بعد از قطعی

شدن این حکم و ارائه آن به اداره ثبت و درج مفاد حکم در دفتر املاک (ستون ملاحظات ثبت ملک) در این زمان پدر او فوت می‌کند و او به سمت وارث و با توجه به اینکه زوجه متوفا از عین مال غیرمنقول ارث نمی‌برد و از قیمت آن ارث می‌برد (ماده ۹۴۷ قانون مدنی) ملک را به شخصی می‌فروشد سردفتر با تبانی با وی از ارسال برگ خلاصه معامله به اداره ثبت خودداری می‌کند از سوی دیگر زوجه متوفا با پیگیری قضیه موفق می‌شود که در دادگاه ثابت کند که تاریخ واقعی حجر شوهرش همان بوده که در حکم نخستین حجر ذکر شده بوده است و به این ترتیب سند صلح، مجدداً دارای اعتبار می‌شود. در این هنگام خریدار که برای گرفتن سند مالکیت به نام خود به اداره ثبت مراجعه کرده است متوجه می‌شود که برای ملک مالک جدیدی پیدا شده است و موضوع تعارض دو سند رسمی آشکار می‌شود با گزارش اداره ثبت به هیأت نظارت، هیأت رأی می‌دهد که تعارض بین دو سند محرز است و رسیدگی به تعارض در صلاحیت مراجع قضایی است. (فیاضی بروجنی ۱۳۹۰، ص ۱۰۲).

در نهایت اینکه تکلیف دادگاه در صورتی است که اولاً رفع تعارض در صلاحیت هیأت نظارت و شورای عالی ثبت نباشد چه اگر این دو مرجع ثبتی صلاحیت داشته باشند که تعارض را رفع کنند نوبت به دادگاه نمی‌رسد؛ ثانیاً موعد اقامه دعوا منقضی نشده باشد زیرا اگر موعد اقامه دعوا سپری شده باشد دیگر دادگاه تکلیفی به رسیدگی به دعوی دارند سند مالکیت معارض ندارد این مهلت دو ماه از تاریخ ابلاغ اداره ثبت به دارنده این سند است.

رأی دادگاه

در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای التماس ... فرزند ... با وکالت آقای رضا ... به طرفیت آقای علی اصغر ... فرزند ... نسبت به دادنامه شماره ... صادره از شعبه ... دادگاه عمومی حقوقی قم در پرونده شماره ... که به موجب آن در مورد دادخواست تجدیدنظرخوانده با وکالت آقای محمد ... به طرفیت تجدیدنظر خواه به خواسته خلع ید و قلع و قمع بنا از قطعات ۹۵ و ۹۶ پلاک ۱۷۶۱ اصلی بخش دو قم به مساحت ۳۰۷ مترمربع هر یک مقوم به ۲۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال و خسارات قانونی که از طرف دادگاه محترم بدوی پس از رسیدگی و احراز مالکیت مشاعی تجدیدنظر- خوانده حکم به خلع ید از قطعات موصوف و قلع و قمع بنای احداثی و پرداخت هزینه دادرسی و حق الوکاله صادر گردیده و در فرجه قانونی مورد تجدیدنظرخواهی قرار گرفته با بررسی محتویات پرونده دادنامه تجدیدنظر خواسته قابل نقض است؛ زیرا حسب مفاد نامه شماره ... اداره ثبت اسناد و املاک منطقه ۲ قم ذیحق بودن تجدیدنظر خوانده محرز و مسلم نیست به

لحاظ آن که در نامه مزبور مرقوم شده- طبق گزارش مورخ ۸۷/۴/۱ به شماره ۹۹۰۰ از ثبت دو قم میزان سه سهم دختری برابر است با ۸۸۹/۸۸ سهم مشاع از ۷ سهم از سی و سه و یک سوم سهم مشاع از ۲۴۰ سهم شش دانگ و آقای اصغر ... طبق استعلام از محضر ۲ و ۱۲ و ۲۶ اقدام به فروش ۲۴۱۷/۹۰ سهم به صورت قطعی نموده و طبق حکایت پرونده نیز مواردی به صورت وکالتی نیز فروخته است و حال آن که آقای اصغر ... پیش از سهم واقعی و قانونی اقدام به فروش نموده و با تبانی جعل و تخلفات سردفتر که طی نامه شماره ... به بازپرسی شعبه ... دادگستری اعلام گردیده تخلف نموده است و حال آن که تخلفات آقای اصغر ... در موارد ذیل محرز و مسلم است: ۱- با توجه به نامه شماره ۹۲۷۸-۸۷/۴/۱-خانم صدیقه ... در مورخه ۸۳/۲/۲۵ فوت نموده با توجه به این که طبق قانون با فوت طرفین عقد وکالت باطل می‌شود اقدامات آقای اصغر ... از قبیل تفویض وکالت ... انتقال قطعی- تنظیم اقاله و افزایش سهم و غیره از مورخه ۸۳/۲/۲۵ در خصوص یک سهم دختری کاملاً خلاف قانون می‌باشد و از درجه اعتبار ساقط است ۲- آقای اصغر ... در اسناد تنظیم شده سهم دختری آقای عباس ... را با جعل معادل دو دانگ داشته که کاملاً باید موضوع بررسی شود که توسط کدام محضر این اقدام صورت گرفته ولی تخلف آقای اصغر ... در این خصوص محرز و مسلم است- در مورخه ۸۳/۳/۲۳ آقای التماس ... طی نامه شماره ۱۹۲ از شعبه ... از آقای اصغر ... مبنی بر تصرف عدوانی و کلاهبرداری شکایت نموده که طبق دادنامه مذکور آقای اصغر ... قطعات فرعی ۹۶-۱۱۰-۱۰۳ و ۹۵ از پلاک ۱۷۶۱- اصلی را تحویل آقای التماس ... نموده و قطعات فرعی مذکور در ید و مالکیت آقای التماس ... نموده و... پس از دریافت پروانه ساختمانی اقدام به بنای آنها نموده است و رأی دادگاه مذکور طی نامه شماره ۷۱۳ و ۷۱۴-۸۳/۸/۲ در شعبه ۴ تجدیدنظر استان تأیید گردیده و آقای التماس ... در محضر ۱۶ قم در مورخ ۸۵/۱۰/۱۲ سند قطعی شماره‌های ۹۳۱۶۲ و ۹۳۱۵۹ و ۹۳۱۶۱ و ۹۳۱۶۰ در خصوص قطعات ۱۰۳-۱۱۰-۹۶ و ۹۵ مذکور را به نام خود تنظیم و دریافت نموده و آقای اصغر ... در اقدامی خلاف قانون و متعارض در مورخه ۲۰ و ۸۶/۴/۲۱ از محضر ۲ قم طی سندهای شماره‌های ۹۲۱۱۶-۹۲۱۲۴-۹۲۱۲۲ اقدام به گرفتن سند قطعی بر روی قطعات ۱۰۳-۱۱۰-۹۶ و ۹۵ از پلاک ۱۷۶۱ اصلی بخش ۲ قم نموده و حال آن که اولاً سند آقای التماس ... از نظر تاریخ جزء سند مقدم و سند آقای اصغر... جزء سند موخر تاریخ بوده و در تنظیم سند اصغر ... تخلف صورت گرفته ... و با عنایت به نامه شماره ۳/۱۱/۱۹-۵۶/۱۱۱/۸۱ شهرداری قم اعتراض وارد است. با استناد به ماده ۳۵۸ قانون آئین دادرسی مدنی دادنامه تجدیدنظرخواسته را نقض و مستنداً به ماده ۱۹۷

قانون مزبور قرار رد دعوی اولیه تجدیدنظر خوانده با کیفیت موجود صادر و اعلام می گردد. این رأی قطعی است.

مستشاران شعبه... دادگاه تجدیدنظر استان قم

در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت، در مقام تجدیدنظر در رأی هیأت نظارت، وقوع تعارض را محرز بداند، اداره ثبت مکلف است مراتب را به صورت کتبی به دارنده سند مالکیت معارض ابلاغ و به او اخطار کند که ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه به دادگاه حقوقی صلاحیت دار محل وقوع ملک مراجعه، به رأی مذکور اعتراض و درخواست ابطال آن را نماید و گواهی اقامه دعوا را به اداره ثبت محل تحویل داده و رسید اخذ نماید. توجه به این امر ضروری است که دارنده سند معارض تنها ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی هیأت نظارت فرصت دارد تا نسبت به آن در شورای عالی ثبت اعتراض کند و در صورت انقضای مهلت مذکور و عدم اعتراض حق خواهد داشت ظرف مهلت ۲ ماه با مراجعه به دادگاه صالحه مبادرت به اقامه دعوا کند.

شعبه دهم دیوان عالی کشور در دادنامه شماره ۱۰/۴۹۳ مورخ ۱۳۷۰/۹/۹ مقرر داشته است:

بسمه تعالی

«اعتراض وکیل تجدیدنظر خواهانها وارد است؛ زیرا ... اصولاً بر طبق بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت، کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود ارتفاقی آن در صلاحیت هیئت نظارت است که باید بر طبق لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض نسبت به آن اقدام گردد و رسیدگی دادگاه رأساً به تعارض دو پلاک ۲۲۷ و ۲۳۷/۲ مغایر مفاد قانون مذکور خواهد بود؛ بنابراین رأی تجدیدنظر - خواسته را نقض و پرونده را جهت اتخاذ تصمیم به یکی از شعب دادگاه حقوقی یک شیراز ارجاع می نماید» (بازگیر ۱۳۸۲، ۱۲۳).

شعبه دهم دیوان عالی کشور

همچنین شعبه سوم دیوان عالی کشور در رأی شماره ۳/۵۱۸ مورخ ۱۳۷۱/۸/۲۴ مقرر داشته است:

رأی دیوان عالی کشور

«نظریه مورخ ۱۳۷۱/۵/۳ دادگاه حقوقی یک شهریار ابرازی در پرونده شماره ۸۴/۷۰ با اشکال مواجه است؛ زیرا خواسته دعوی خواهانها در خواست ابطال حدود ۵۵ متر از متراژ مندرج در سند مالکیت پلاک ۱۰۷۳ فرعی از ۱۳ اصلی و اصلاح حدود مندرج در سند مالکیت پلاک مرقوم و صدور حکم بر اعلام صحت حدود اربعه و متراژ در سند مالکیت پلاک شماره ۲۷ و ۲۶ فرعی از ۱۲ اصلی ملکی خواهانهاست که با وصف صدور سند مالکیت به نام خوانده چنین دعوی به کیفیتی که اقامه گردیده قابلیت استماع ندارد. النهایه در صورتی که اسناد مالکیت اصحاب دعوا در قسمتی متعارض باشند با لحاظ مواد ۳ و ۴ و ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب دی‌ماه ۱۳۳۳ اصلاحی بعدی ذینفع می‌تواند از طریق اداره ثبت محل و هیأت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اقدام نماید...».

شعبه سوم دیوان عالی کشور

بنابراین دادگاه پس از رسیدگی یکی از دو سند را باطل اعلام می‌نماید در این صورت با قطعی شدن حکم دادگاه اداره ثبت مکلف است در ستون ملاحظات ثبت دفتر املاک مفاد حکم دادگاه را به اختصار بنویسد و ابطال سند مالکیت را (اعم از اینکه درباره سند مؤخر باشد یا سند مقدم) ذکر و مراتب را به دارنده سند ابطال شده و دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه اعلام نماید.

۳- آثار ابطال اسناد رسمی مالکیت معارض

۳-۱- اعاده عملیات اجرایی به وضع سابق

پس از اینکه سند رسمی مالکیت معارض از سوی مراجع ثبتی یا دادگاه ابطال گردید، لزوماً ایجاب می‌نماید در جهت ابطال اقدامات که یکی از این اقدامات اخذ سند مالکیت نیز است اقدام شده و ضمن ابطال و اعاده سند به وضع سابق و صدور سند مالکیت از سوی اداره ثبت اسناد و املاک به نام مالک (محکوم له) صورت گیرد. بنابراین طبق ماده ۷ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۵۴ که مقرر می‌دارد: «هر گاه مدلول سند قبل از صدور حکم ابطال اجرا شده باشد پس از قطعیت آن حکم عملیات اجرایی به حال قبل از اجرا بر می‌گردد» لذا یکی از مهمترین و بارزترین آثار ابطال این گونه اسناد رسمی می‌تواند اعاده عملیات اجرایی به وضع سابق باشد.

۳-۲- عدم پذیرش دعوی خلع ید

دعوی خلع ید یا غصب، دعوی است که از طرف مالک بر متصرف مالی اقامه می‌گردد و مدعی از دادگاه می‌خواهد که سلطه نامشروع متصرف و همه آثار و مظاهر آن را از بین ببرد؛ بر اساس این تعریف دعوی خلع ید دارای چهار رکن غیرمنقول بودن، استیلا و وضع ید مدعی علیه، عدوانی بودن تصرفات متصرف و احراز مالکیت مدعی است بنابراین در صورتی که سند مالکیت خواهان ابطال شود چه تأثیری می‌تواند بر دعوی خلع ید خواهان داشته باشد؟

در دعوی خلع ید ضروری است در ابتدا خواهان مالکیت خود بر مال موضوع دعوا را اثبات نماید؛ زیرا اگر خواهان مالک نباشد، برای طرح دعوی مذکور ذینفع محسوب نمی‌شود و به علت ذینفع نبودن قرار رد دعوی مطروحه صادر خواهد شد و اداره حقوقی قوه قضاییه در تاریخ ۱۳۶۲/۸/۱۱ به موجب نظریه شماره ۷/۳۶۷۵ در پاسخ به این پرسش که: در مواردی که دارنده سند مالکیت دادخواست خلع ید علیه متصرف می‌دهد و خوانده دفاعاً به سند عادی خریداری از شخص خواهان یا مورث وی استناد می‌کند، آیا با توجه به اجرای قوانین شرعی و اسلامی، سند عادی تاب معارضه با سند مالکیت را دارد یا نه؟ و در صورت رسیدگی به اصالت آن، دادگاه می‌تواند دعوی خلع ید را به لحاظ این که ملک قبلاً فروخته شده رد نماید یا خیر؟ اعلام نظر کرده است: «۱. مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد تاکنون نسخ نگردیده و مانند گذشته اعتبار دارد بنابراین مفاد ماده ۴۸ مذکور که مقرر می‌دارد هر سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد، لازم‌الرعایه است. ۲. البته وجود مواد فوق هیچ‌گاه مانع از آن نبوده و نمی‌باشد که در دادگاه دلایل و مدارکی را که ممکن است برای اثبات انجام معامله ابراز بشود، پذیرفته نشود. مثلاً چنانچه کسی اقرار به امری نماید که دلیل حقانیت طرف است، خواستن دلیل دیگر برای ثبوت آن حق لازم نیست؛ بنابراین اقرار به وقوع عقد بیع از طرف بایع در دادگاه تحقق بیع و حق مالکیت مشتری بر مبیع را ثابت می‌نماید و مشتری می‌تواند الزام به تنظیم سند رسمی انتقال را از دادگاه تقاضا نماید» شود. (موسوی‌مقدم ۱۳۹۲، ص ۱۷۲).

اما سئوالی که در اینجا مطرح است - برای طرح دعوی خلع ید خواهان چگونه باید مالکیت خود را اثبات کند و در واقع از نظر رویه قضایی مالک کیست؟ پاسخ به این پرسش نیازمند بررسی مفصل موازین قانونی، اندیشه‌های حقوق‌دانان و رویه قضایی است. در بحث مالکیت خواهان در دعوی خلع ید، توجه به رأی وحدت رویه دیوان عالی کشور به شماره ۶۷۲ مورخ ۸۳/۱۰/۱ و مواد ۴۶ و ۴۷ و به ویژه ماده ۲۲ قانون ثبت ضروری است. تا قبل از صدور رأی وحدت رویه مذکور تردیدی وجود نداشت که خواهان دعوی خلع ید مکلف است مالکیت خود

را به اثبات برساند تا ذینفع بودن او توسط دادگاه احراز شود. اما در مورد چگونگی احراز مالکیت اختلاف نظر وجود داشت و تداوم این اختلافات موجب صدور رأی وحدت رویه شده است. مبنای اصلی این اختلاف نظر بر پاسخگویی به این پرسش استوار است و آن این که آیا معامله اموال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی تشریفاتی است؟ به عبارتی دیگر اگر معاملات نسبت به چنین اموالی بدون تنظیم سند رسمی انجام شود آیا دارای اثر و اعتبار قانونی است یا خیر؟ در پاسخگویی به این پرسش نظریات متعددی ارائه شده است که علاقه‌مندان را به مراجعه به پژوهش‌های انجام شده رهنمون می‌نماییم. (فقیهی‌نژاد و بابائی ۱۳۸۹، ص ۷۰). بنابراین اصولاً در صورتی که سند مالکیت ابطال گردد دعوی خلع ید نبایستی قابلیت استماع داشته باشد.

۳-۳- عدم پذیرش اعتراض ثالث اجرائی

هرگاه در حین انجام اقدامات اجرائی یک اجرائیه اعم از اجرائیه ثبتی یا دادگاه، مالی به عنوان مال متعهد یا محکوم‌علیه یا مدیون معرفی و توقیف شود و شخص ثالثی آن مال را متعلق به خود دانسته، به اقدامات انجام شده اعتراض نماید، اصطلاحاً به آن اعتراض ثالث اجرائی می‌گویند. این نوع اعتراض، اختصاص به اجراء قرار ندارد و ناظر به توقیف اموال منقول هم می‌باشد (جعفری لنگرودی ۱۳۹۲، ۶۳). پس موقعی که رأی با اجرائیه ثبتی در حال اجراء باشد. ممکن است ضمن آن اموال (اعم از منقول (جعفری لنگرودی ۱۳۷۲، ۱۰۰:۱) یا غیرمنقول) محکوم‌علیه یا مدیون توقیف شده و با مزایده آن شخص ثالثی که مال مورد مزایده را متعلق به خود با متعلق حق خود می‌داند به ادعای مالکیت نسبت به آن اعتراض کند. با توجه به این که منظور از عملیات اجرائی احقاق حق محکوم‌له پرونده اجرائی بر اساس قانون است و هر اقدامی که از تاریخ صدور اجرائیه تا پایان عملیات اجرائی انجام شود نباید به زیان اشخاص ثالث بوده تضييع-کننده حق دیگران باشد. پس اگر مالی توقیف یا مورد مزایده و فروش واقع می‌شود، باید از اموال محکوم‌علیه باشد. لذا با توجه به این که ممکن است به جهت عدم حسن نیت محکوم‌له در معرفی مال یا اشتباه وی، اموال غیر معرفی و موضوع عملیات اجرائی قرار گیرد، باید امکان آن فراهم باشد تا ثالثی که اموالش مورد ادعا و مورد اجراء قرار نگرفته است با اعتراض و شکایت جهت احقاق حق خود اقدام نماید. (مدنی ۱۳۶۹، ص ۱۸۵). استثنائاً در دو صورت مدعی حق، نیازمند طرح شکایت اعتراض ثالث اجرائی نبوده به صرف اعتراض و ارائه مدارک و مستندات مربوطه از اموال وی رفع توقیف می‌شود. (صدرزاده ۱۳۸۵، ص ۴۸۰)؛ ۱. ادعا مستند به حکم قطعی باشد، یعنی حق ثالث مورد لحوق حکم واقع شده باشد؛ ۲. ادعا مستند به حکم یا سند

رسمی باشد. تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف باشد. این اعتراض به مرجع صلاحیت‌دار (دادگاه اجراء کننده حکم) تقدیم می‌شود و دادگاه با احضار طرفین (مدیون، دائن و شخص ثالث) ضمن رسیدگی جریان را به دادگاهی که باید مزایده در حوزه آن واقع شود اطلاع می‌دهد و چنانچه دلایل شکایت قوی و وارد باشد، دادگاه قرار توقیف مزایده را صادر خواهد نمود و مدعی به دائن را تا هنگام صدور حکم توقیف اجراء، موافق قوانین تأمین می‌کند (جعفری‌لنگرودی ۱۳۷۲، ۱:۱۰۰).

از شرایط اعتراض ثالث اجرایی صدور رای و تصمیمات لازم الاجرا می‌باشد. اعتراض ثالث اجرایی، نه تنها در پرونده‌های حقوقی، خانوادگی، تجاری و امور حسبی (جز در مواردی که قانون خاص دارد) قابل اجرا است؛ بلکه اموری از پرونده‌های کیفری که ماهیت حقوقی دارد مانند دادخواست ضرر و زیان ناشی از جرم، تأمین خواسته کیفری و مواردی که بر اساس قانون اجرای احکام مدنی مالی توقیف و به فروش می‌رسد کاربرد دارد. هر کسی غیر از محکوم‌له و محکوم‌علیه اجراییه حق طرح اظهار و دعوای اعتراض ثالث اجرایی را نسبت به مال توقیف شده را دارا می‌باشد. اظهار و دعوای اعتراض ثالث اجرایی می‌تواند نسبت به مال منقول و غیر منقول و وجه نقد صورت گیرد و با توجه به این که "مال منقول، غیر منقول و وجه نقد" همگی از مصادیق کلی "مال" محسوب می‌شود ذکر هر یک از آنها ضرورت ندارد. ادعای حق ثالث می‌تواند هر گونه ادعای مالکیت نسبت به عین مال توقیف شده یا حقوق مالی راجع به آن مانند: حق سر قفلی، حق رهن، حق انتفاع و ... را شامل شود. ادعای مالکیت و اظهار حق نسبت به مالی در تصرف شخص ثالث می‌باشد، او را از طرح دعوای اعتراض ثالث اجرایی معاف می‌کند و مشمول ماده ۶۱ ق.ا.ا.م. می‌باشد. در نحوه اعمال مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ ق.ا.ا.م. و دو ماده ۶۹ و ۶۱ ق.ا.ا.م. و جایگاه آنها اختلاف نظرهایی دیده می‌شود برخی حضور معترض ثالث در زمان توقیف را مبنای تفکیک و تمیز اعتراض ثالث اجرایی با مواد ۶۱ و ۶۹ قرار داده و ماده ۶۹ را مقدمه ماده ۶۱ دانسته‌اند (مهجری ۱۳۸۳، ۱:۶۰). همچنین بیان شده در صورت ارائه اسناد یاد شده در ماده ۱۴۶ مأمور اجرا مکلف است از بازداشت مال خودداری نماید و نیز برخی علی‌رغم اجتناب مأمور اجرا از بازداشت معتقدند که حکم مقرر در ماده ۶۹ لازم است و موضوع را باید در صورت مجلس قید نماید (شمس ۱۳۸۴، ۳:۲۱). علی‌رغم تشتت نظرات می‌توان به جمع‌بندی زیر رسید: اولاً، موضوع مواد ۶۱ و ۶۹ ق.ا.ا.م. اموال منقول است؛ لیکن مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ ق.ا.ا.م. شامل کلیه اموال اعم از منقول و غیرمنقول و وجه نقد می‌باشد. ثانیاً، در ماده ۶۱ ق.ا.ا.م. مال در تصرف کسی غیر از محکوم‌علیه می‌باشد و متصرف (که شخص ثالث می‌باشد)

نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند یا آن را متعلق به دیگری معرفی می‌نماید؛ به تعبیر دیگر شخص ثالث متصرف با تکیه بر اماره تصرف خود در مقابل ادعای محکوم‌له، مبنی بر تعلق مال به محکوم‌علیه ورود و قابلیت استناد دارد و باید متلقي از غیر، مال را متعلق به او معرفی می‌کند؛ در این فرض به لحاظ آن که، ادعای محکوم‌له که دایر بر تعلق مال به محکوم‌علیه، مبتنی بر هیچ قرینه و دلیل قانونی نمی‌باشد؛ بلکه اماره تصرف غیر در مقابل آن وجود دارد به حکم ماده ۶۱ ق.ا.ا.م. آن مال متعلق به محکوم‌علیه تشخیص داده نشده و توقیف نخواهد شد. ثالثاً، وفق ماده ۶۹ ق.ا.ا.م. شخص ثالث (برخلاف ماده ۶۱) تصرفی نسبت به مال نداشته و ظاهراً مال در تصرف محکوم‌علیه یا شخص دیگری که (که بر توقیف مال به عنوان محکوم‌علیه معترض نیست) قرار دارد و یا مال در تصرف هیچ شخصی نیست و شخص ثالث مزبور، هنگام توقیف نسبت به آن اظهار حق می‌نماید؛ در این جا به علت آن که متصرف نسبت به مال در حال توقیف ادعای مالکیت ننموده یا آن را متعلق به دیگری معرفی نمی‌نماید و چه بسا سکوت اختیار می‌کند، موضوع از شمول ماده ۶۱ خارج می‌شود. به همین جهت مامور اجرا موظف به توقیف مال است که در مواجهه با اظهار حق ثالث بر اساس ماده ۶۹ مشخصات اظهارکننده و خلاصه اظهارات او را قید می‌کند و این ادعا و اظهار حق ثالث مانع توقیف نخواهد شد، چرا که در زمان اجرای حکم هیچ چیزی مانع اجرای حکم نیست، مگر در موارد استثنا و نباید از استثنا قیاس اولویت گرفت مضافاً این که آنچه در ماده ۱۴۶ پیش‌بینی شده رفع توقیف است نه اجتناب از توقیف. در همین فرض اگر اظهار حق ثالث مستند به حکم قطعی یا سند رسمی باشد که تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف است؛ در اجرای صدر ماده ۱۴۶ ق.ا.ا.م. از مال رفع توقیف می‌شود. در غیر این صورت، عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد و مدعی ثالث ناگزیر می‌شود برای جلوگیری از عملیات اجرایی و اثبات ادعای خود به دادگاه مراجعه کند (احمدی ۱۳۸۵، ص ۳۷۳). رابعاً، هرگاه بر اساس ماده ۶۹ ق.ا.ا.م. زمانی که مال توقیف می‌شود، شخص ثالث اظهار حقی ننموده و سکوت ننماید یا آن که حضور نداشته و پس از توقیف مال اظهار حق نماید و یا این که بر اساس ماده ۶۱ نسبت به مال در تحت تصرفش ادعای مالکیت ننماید طبیعتاً اجرای مواد ۶۹ و ۶۱ منتفی و بر اساس مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ اقدام می‌شود. چنانچه شخص ثالث نسبت به عین محکوم‌به که در تصرف دارد و توقیف می‌شود، اعتراض داشته باشد باید بر اساس ماده ۴۴ ق.ا.ا.م. اقدام کند که منصرف از بحث می‌باشد. بنابراین در صورتی که سند رسمی به تاریخ مقدم بر تاریخ توقیف به هر دلیلی ابطال شود، دعوای اعتراض ثالث اجرایی

قابلیت استماع نداشته و در صورت جریان دادرسی می‌بایست نسبت به رد اعتراض اتخاذ تصمیم شود.

۳-۴- امکان پذیرش دعوای خلع ید

گاهی ممکن است خوانده در ملک متصرفی متعلق به خواهان دارای سند رسمی مالکیت باشد. این حالت بیشتر در موارد صدور سند از سوی هیأت‌های موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانونی ثبت حادث می‌شود؛ زیرا در اجرای این مواد قانونی، ادارات ثبت، در صورتی که متقاضی صدور سند مالکیت، بر ملکی که دارای سابقه ثبتی است مالکیت مشاعی داشته باشد، بدون افزای کل ملک، مبادرت به صدور سند به صورت مفروز بر آن قسمتی که متقاضی دارای تصرف است می‌نمایند. در چنین صورتی خواهان زمانی از طرح دعوای خلع ید، به نتیجه دلخواه دست می‌یابد که قبلاً با طرح دعوا به خواسته ابطال سند مالکیت خوانده، سند او را ابطال نموده باشد آن‌گاه دعوای خلع ید طرح نماید (موسوی‌مقدم ۱۳۹۲، ص ۹۹). البته به تجویز ماده ۶۵ قانون آئین دادرسی مدنی که مقرر می‌دارد: «اگر به موجب یک دادخواست دعوی متعدد اقامه شود که با یکدیگر ارتباط کامل نداشته باشند و دادگاه نتواند ضمن یک دادرسی به آنها رسیدگی کند، دعوای اقامه شده را از یکدیگر تفکیک و به هر یک در صورت صلاحیت، جداگانه رسیدگی می‌کند...». طرح هم‌زمان دعوای ابطال سند مالکیت خوانده و خلع ید از ملک، هم به علت وحدت منشأ و ارتباط با هم منعی ندارد و شایسته است به منظور جلوگیری از اتلاف وقت و اطلاع دادرسی، دو دعوای مذکور توأمان طرح شده و مورد رسیدگی قرار گیرند. این موضوع در کتاب «الزامات خارج از قرارداد» استاد مرحوم کاتوزیان از منظر دیگری مورد توجه قرار گرفته است. ایشان در پی استناد به ماده ۲۲ قانون ثبت به این نتیجه‌گیری اشاره می‌کنند که چون «هیچ دادگاهی نمی‌تواند جز دارنده سند مالکیت، شخصی دیگر را مالک موضوع سند بشناسد لازمه اجرای حکم قانون این است که دعوای غصب در برابر سند مالکیت پذیرفته نشود و دادگاه از استماع آن خودداری ورزد. ولی احتمال دارد که غاصب دیگر آن را به دارنده سند فروخته باشد یا او ملک را از غاصب پیش از خود غصب کرده و به ثبت داده باشد. همچنین، می‌دانیم که مالک می‌تواند برای گرفتن عین یا بدل آن، به تمام غاصبان رجوع کند. در فرض ما آخرین غاصب در پناه اعتبار سند مالکیت از تعقیب مصون است، ولی آیا به غاصبان دیگر نیز نمی‌توان رجوع کرد؟

پاسخ دادن به این سوال آسان نیست؛ زیرا از یک سو مالک شناختن دارنده سند مالکیت ملازمه با غاصب نبودن کسانی دارد که ملک را به او انتقال داده‌اند و منطقی نیست که دولت فروشنده خانه را غاصب شمارد و خریدار از او را مالک. از سوی دیگر، اعتبار احکام نسبی است و حکمی که در دعوای مدعی مالکیت و فروشنده صادر می‌شود از اعتبار سند مالکیت نمی‌کاهد، به ویژه در موردی که درخواست ثبت مبتنی بر تصرف یا احیای ملک باشد و به تلقی آن از مدعی علیه اشاره‌ای نگردد. دیوان عالی کشور در یک رای قدیمی (شماره ۱۱۹۸-۱۳۱۶/۵/۲۸- شعبه اول) نظر اخیر را تایید کرده است. در این رای می‌خوانیم:

رای دیوان عالی کشور

«با ملاحظه ملاک و مستند از قانون ثبت اسناد محقق است که غرض قانون‌گذار مصونیت ملک ثبت شده و سند ابواب دعوا برای متقاضی ثبت و ایادی تالیه آن بوده است. بنابراین، اگر دعوای مدعی این باشد (که مدعی علیه مدتی رقبه را غصبا تصرف کرده و بعداً به متقاضی ثبت انتقال داده و از لحاظ منع قانونی طرح دعوا بر متقاضی از حیث عین و قیمت سبب تلف حکمی عین گردیده است) چون با فرض تحقق مراتب ادعایه ضمان مدعی علیه قبلاً محقق و ذمه او به موجب مواد ۳۱۱، ۳۱۷ و ۳۳۳ قانون مدنی مشغول و مسئول رد عین با قیمت در صورت تلف بوده و نظر به این که مراجعه به تصرف و غاصب اولی به هیچ وجه تماسی و اصطکاکی با حقوق متقاضی تلف نداشته و ماده ۲۴ قانون ثبت ظهوری در سقوط حق مذکور ندارد و قدر متیقن از مفاد آن همان عدم استماع دعوا به طرفیت تقاضاکننده ثبت و قائم‌مقام او است. بنابراین، مطلق دانستن ماده ۲۴ قانون ثبت و شمول آن به کلیه مواردی که دعوا به طرفین غیرمتقاضی ثبت اقامه شود صحیح نیست و این نظریه در مواردی که از اقامه دعوا به طرفین غیرمتقاضی به هیچ وجه تزلزلی در سند مالکیت راه نیابد و تقاضا کننده ثبت و قائم مقام او متضرر نباشد درست نخواهد بود».

این رای مثال زنده و بارزی برای اجرای بخش اخیر ماده ۳۱۱ ق.م. و دادن بدل حیلوله به وجود آورده است؛ زیرا، اگر غصب بودن ملک ثابت شود، چون عین آن باقی است و رد آن نیز با مانع ماده ۲۲ و ۲۴ ق. ث. برخورد می‌کند و امکان ندارد، ناچار غاصب باید بدل حیلوله بدهد. (موسوی‌مقدم ۱۳۹۲، ۱۲۴ص). البته توجه به این نکته ضروری است که به نظر می‌رسد، سند موخر صادره در اجرای رای هیأت‌های موضوع ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت را در فرض تعارض نمی‌توان مشمول مقررات لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض دانست

زیرا قانون‌گذار در قسمت اخیر تبصره ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت با وجود علم و اطلاع از وجود لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۰۵ و صلاحیت هیأت نظارت در رسیدگی به اسناد معارض تصریح کرده است: «صدور سند مالکیت جدید مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود». بر این اساس به نظر می‌رسد، مقصود قانون‌گذار از سند معارض، اسنادی است که خارج از چهارچوب ماده ۱۴۶ قانون ثبت صادر شده باشد؛ لذا در صورتی که سند مؤخر معارض در اجرای ماده ۱۴۶ قانون ثبت صادر شده باشد، خواهان دعوای خلع ید باید در اجرای قسمت اخیر تبصره ۶ ماده ۱۴۷ قانون ثبت مبادرت به طرح دعوای اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف ثبتی و ابطال سند مالکیت دادگاه نماید. با توجه به مطالب مذکور تا زمانی که سند مالکیت خوانده متصرف ابطال نشده است نمی‌توان علیه او اقامه دعوای خلع ید نمود.

۳-۵- امکان پذیرش اعاده دادرسی

بند ۵ ماده ۴۲۶ ق.آ.د.م. یکی از جهات اعاده دادرسی را این‌گونه بیان نموده است: «طرف مقابل درخواست‌کننده اعاده دادرسی حيله و تقلبی بکار برده که در حکم دادگاه موثر بوده است». حيله از لحاظ لغوی یعنی افسون، مکر، فریب، نیرنگ، خدعه، کید و ترفند است. (دهخدا ۱۳۷۲، ۱۱۲۹:۶). تقلب نیز از همین حیث به معنای تغییر و تبدیل، ناراستی، و دورویی، مکر، حيله و نادرستی است (دهخدا ۱۳۷۲، ۴:۳۱). بنابراین در لغت «تقلب» اعم از «حيله» است. اما برای تشخیص اینکه عملی حيله و تقلب محسوب شود باید به عرف مراجعه نمود. حيله و تقلب می‌تواند مصادیق متنوعی داشته باشد که به بعضی از این مصادیق اشاره می‌شود: خواهان تمهیداتی می‌اندیشد تا شخصی غیر از خوانده در جلسه دادرسی به عنوان خوانده حضور یابد و بر خلاف واقع به صحت ادعای خواهان اقرار نماید یا مورد معاینه دادگاه که به وسیله عضو دادگاه یا کارشناس باید مشاهده و صورت‌مجلس شود، در نتیجه حيله یکی از اصحاب دعوا و فریب‌دادن کارشناس یا عضو دادگاه، محل دیگری به جای محل واقعی مورد معاینه ارائه و صورت‌مجلس می‌شود یا اینکه یکی از طرفین با وکیل طرف، تبانی کرده و اقدامی برخلاف مصلحت موکل می‌کند که در حکم دادگاه موثر واقع می‌شود یا خواهان قسمتی از اسناد و مدارکی را که به نسخه اصلی دادخواست پیوست نموده و به نسخه دوم ضمیمه نمی‌نماید و بدین ترتیب خوانده از ارائه آنها بی‌اطلاع مانده و دفاع متناسب بعمل نمی‌آورد (متین دفتری ۱۳۳۵، ۵۲۴:۲). «صرف اظهارات اصحاب دعوا، هرچند کذب باشد، نمی‌تواند، فی‌نفسه حيله و

تقلب محسوب شود حتی اگر کذب آنها بعداً اثبات شود.» (شمس ۱۳۸۴، ۲:۴۷۲) و هر حيله و تقلبی هم فی نفسه نمی تواند مجوز اعاده دادرسی باشد. مگر اینکه شرایط ارتکاب حيله و یا تقلب، ارتکاب حيله و یا تقلب توسط خوانده اعاده دادرسی، تأثیر حيله و یا تقلب در حکم دادگاه، کشف حيله و تقلب بعد از قطعیت حکم و اثبات حيله و تقلب جمع باشد. (شمس ۱۳۸۴، ۲:۴۷۲) بنابراین در صورتی که سندی بر خلاف قانون تنظیم و ثبت شده باشد و متعاقباً ابطال گردد می تواند از مصادیق حيله و تقلب و از جهات اعاده دادرسی به شمار آید.

۳-۶- ایجاد مسئولیت

۳-۶-۱- مسؤولیت مدنی

ماده ۶۸ قانون ثبت می گوید: «هرگاه سندی به واسطه‌ی تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسئول مذکور باید علاوه بر مجازاتهای مقرر از عهده‌ی کلیه‌ی خسارات وارده نیز برآید». ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران می گوید: «سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند در مقابل متعاملین و اشخاص ذینفع مسئول خواهند بود. هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود. علاوه بر مجازاتهای مقرر باید از عهده‌ی خسارات وارده برآیند». در همین ماده مرجع رسیدگی و صدور حکم بر پرداخت خسارات معین و تصریح شده است به این که: «دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین عمومی خواهد بود»؛ یعنی متضرر و ذینفع باید طبق مقررات قانون آیین دادرسی مدنی به دادگاه صلاحیت دار حقوقی دادخواست بدهد و دادگاه در صورت احراز صحت دعوی حکم به پرداخت خسارت صادر خواهد نمود.

ماده ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران تصریح نموده است که دفتریار اول مسئول اموری است که به موجب مقررات به عهده‌ی او محول شده و یا از طرف سردفتر در حدود مقررات انجام آن امور به او ارجاع می شود. در مورد اخیر (موردی که از طرف سردفتر، انجام امری به دفتریار اول محول شده است) سردفتر و دفتریار مسئولیت مشترک خواهند داشت مگر این که دفتریار به جای سردفتر انجام وظیفه نماید که در این صورت مسئولیت او همان مسئولیت سردفتر است. اشکال ماهیتی که در این ماده ملاحظه می شود، نفس پیش بینی حداکثر مجازات برای کارکنان دولت است. برخلاف حقوق دانانی که علت این سختگیری قانون گذار را روشن دانسته اند، این تشدید تنها در صورتی می تواند قابل توجیه باشد که کارمند دولت

با سوءاستفاده از سِمَت خود به جعل این مدارک یا استفاده از آنها دست زند، والا دلیلی وجود ندارد که با یک کارمند دون پایه شهرداری، به دلیل شرکت در جعل مدارک تحصیلی دانشگاهی (که هیچ ربطی به سِمَت وی ندارد) برخوردی سخت‌تر از برخورد با یک فرد عادی بشود (شهری ۱۳۹۲، ص ۱۸۷).

۳-۶-۲- مسئولیت اداری - انتظامی

قانون ثبت در بابت ششم که تحت عنوان جرایم و مجازات است چند مورد را ضمن مواد ۱۰۱ و ۱۰۲ ذکر کرده است که جنبه جزایی ندارد و همان‌طور که در ماده ۱۰۲ تصریح شده فقط تخلف اداری محسوب می‌شود، این کار در حقیقت مسامحه‌ی در تعبیر است، یعنی از تخلفات اداری مشروحه در آن مواد که در دادگاههای اداری (فعلاً هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری) رسیدگی می‌شود و ارتباط به قوه قضاییه و مراجع جزایی (اعم از دادسرا و دادگاههای کیفری) ندارد به «جرایم» تعبیر کرده است. به هر حال با عنایت به این اشکال به توضیح آن موارد می‌پردازیم.

۱- برابر ماده ۱۰۱ قانون ثبت هرگاه یکی از اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالف صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کند از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منصرف خواهد شد. در این ماده آنچه مورد نظر قانون‌گذار واقع شده است ثبت اسنادی است که مفاد آنها مخالفت صریح با قوانین موضوعه دارد، آن هم توسط اعضاء اداره ثبت. بنابراین اگر مفاد سند مخالفت صریح با قوانین موضوعه نداشته باشد؛ بلکه بر حسب استنباط و استنتاج اهل فن مخالف قانون محسوب شود از شمول این ماده خارج است، یعنی مسائل نظری مشمول ماده ۱۰۱ قانون ثبت نیست. همچنین اگر ثبت کننده سند از اعضاء ثبت اسناد و املاک نباشد مشمول این ماده نخواهد بود. در این‌جا این سؤال مطرح می‌شود که چه فرقی بین اعضاء ثبت و مسئولین دفاتر اسناد رسمی وجود دارد و چرا ماده ۱۰۱ تعمیم داده نشده تا شامل سردفتران اسناد رسمی هم بشود؟ شاید در پاسخ این سؤال بتوان گفت که چون در زمان تصویب قانون ثبت (اسفند ۱۳۱۰) این امر در ذهن قانون‌گذاران و اولیاء امور قوت داشته است که مجازاتهای اداری خاص کارکنان دولت است و شامل غیر آنان و منجمله سردفتران اسناد رسمی نمی‌شود لذا عبارت قانون به نحوی انشاء شده که شامل غیر کارکنان و اعضاء اداره ثبت نگردد و در ماده ۱۰۲ نیز همین اصل رعایت شده است و چون در تفسیر قوانین جزایی و قوانینی که متضمن وضع مجازات، اعم از اداری و انتظامی و کیفری می‌باشد باید از روش تفسیر

مضیق و عمل به قدرت متیقن پیروی نمود لذا نمی توان گفت که مفاد ماده ۱۰۱ قانون ثبت در مورد سردفتران هم اعمال می گردد.

۲- برابر ماده ۱۰۲ قانون ثبت هرگاه یکی از اعضاء ثبت اسناد و املاک مرتکب یکی از تخلفات زیر شود به یک سال تا سه سال انفصال از خدمات دولتی محکوم می گردد: ثبت سند قبل از احراز هویت متعاملین یا متعهد باشد، ثبت سند قبل از احراز اهلیت متعاملین یا متعهد باشد و ثبت سند قبل از احراز قابل ثبت بودن آن سند باشد.

در این جا باید اضافه شود که ماده ۸۶ قانون ثبت سردفتران اسناد رسمی را هم که بدون احراز هویت متعاملین یا متعهد به نحوی که در قانون آمده است سندی را ثبت نمایند مشمول ماده ۱۰۲ قانون ثبت قرار داده است. اما در مورد سایر تخلفات سردفتران، بر طبق آیین نامه های قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران عمل می شود. برای این که تصور نشود که جرایم و تخلفات کارکنان ثبت منحصر است به آنچه در مواد ۱۰۰ و ۱۰۱ و ۱۰۲ و ۱۰۳ ذکر شده ماده ۱۰۴ قانون ثبت می گوید: «در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می شوند موافق مقررات قوانین جزایی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد» (شهری ۱۳۹۲، ص ۲۵۴). باید توجه داشت محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رای بر بی اعتباری سند رسمی صادر می کند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند. هرگاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر منعکس خواهد شد. ولی هرگونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور حکم نهایی و اعلام آن سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود. در صورتی که بی اعتباری سند ناشی از تخلفات سردفتر یا دفتریار از قوانین و مقررات باشد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت تعقیب انتظامی او اقدام خواهد کرد.

۳-۷- آشکار شدن تخلف

طبیعی است که اگر مأموران ثبت دقت کافی را در انجام تشریفات قانونی ثبت املاک و صدور سند به خرج دهند اصولاً تعارض دو سند مالکیت اتفاق نخواهد افتاد؛ بنابراین اشتباهات ثبتی قاعدتاً موجب بروز این تعارض می شوند. به بیان دیگر، تعارض در اسناد مالکیت معمولاً زمانی اتفاق می افتد که در ثبت ملک یا صدور سند مالکیت اشتباهی رخ دهد و در نتیجه این اشتباه، دو سند مالکیت صادر می شود که اگر چه قاعدتاً باید ناظر بر دو ملک جداگانه باشند، هر دو

ناظر بر یک ملک هستند یا این که دو ملک در هم تداخل دارند؛ بنابراین قسمتی از یکی از دو ملک با قسمتی از ملک دیگر هم پوشانی دارد یا این که در خصوص حقوق ارتفاقی چنین تداخلی وجود دارد. کارمندان اداره ثبت که عمل خلاف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا حتی معاملات متعدد بشود طبق ماده ۷ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مورد تعقیب اداری قرار می‌گیرند و مجازات نسبتاً سنگینی هم در انتظار آنها است؛ یعنی انفصال موقت به مدت دو سال یا حتی انفصال دائم که متناسب با موضوع تخلف به آنها محکوم می‌شوند. (گروه حقوقی روزنامه حمایت ۱۳۹۲، ۳۳۴). همچنین طبق بند «ه» ماده ۲۹ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی اصلاحی ۱۳۶۰ قصور و تقصیر سردفترانی که منتهی به صدور سند معارض گردد به انفصال دائم از شغل سردفتری محکوم خواهند شد؛ پس یکی از آثار ابطال اسناد رسمی آشکار شدن تخلفات می‌باشد.

۳-۸- رفع مانع افراز املاک مشاعی

طبق تبصره ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاعی مصوب ۱۳۵۷ نسبت به ملک مشاعی که برای آن سند مالکیت معارض صادر گردیده، تا زمانی که رفع تعارض نشده، اقدام به افراز نخواهد شد (در حالی که دارنده سند مالکیت مقدم، حق انجام معاملات را دارد، معلوم نیست به چه علت قانون، افراز این گونه املاک را ممنوع دانسته، در صورتی که با در جریان قرار دادن دارنده سند مالکیت معارض از عملیات افراز و رعایت حقوق فوق دارنده آن، به نظر بلا اشکال است). هر چند که قانون در مورد اسناد مالکیت معارض ساکت است ولی با توجه به تبصره مذکور بدیهی است که افراز اسناد مالکیت معارض نیز مقدور نیست. بر همین اساس هنگامی می‌توان نسبت به افراز املاک مشاعی اقدام نمود که قبلاً سند مالکیت معارض ابطال شده باشد. (تفکریان ۱۳۹۱، ۱۵۲).

نتیجه

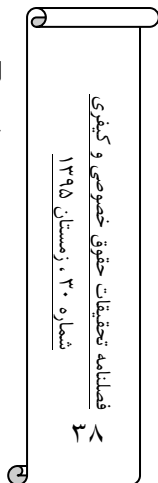
بر خلاف عقیده گروهی که هم از نظر منطقی و هم از نظر اعتباری به حکم قانونگذار می‌توان اسناد را مطلقاً ابطال پذیر دانست و این ابطال پذیر بودن به هیچ وجه موجب تضعیف اعتبار سند رسمی نمی‌شود؛ بلکه مطلقاً ارزش اثبات کنندگی آن را تثبیت می‌کند. بر این اساس تعرض اعم از شکلی و ماهوی نسبت به اسناد و از جمله سند مالکیت قابل تصور است و وجود ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک را به هیچ وجه، مانع از دعوای مربوط به بی‌اعتباری اسناد

مالکیت و درخواست ابطال آنها نمی‌دانند؛ زیرا سند مالکیت مثبت حق و حافظ حق است نه موجد حق.

قانونگذار سند مالکیت را دلیل مالکیت دانسته و سند مالکیتی را محترم دانسته که مطابق قانون صادر شده باشد. در فقه اسلام نیز هیچ سندی را موجد حق ندانسته‌اند؛ بلکه آن را کاشف از وقوع معامله و به عنوان وسیله اثبات پذیرفته‌اند و طبیعتاً خلاف آن هم امکان اثبات دارد. در نتیجه در حقوق ایران مخصوصاً پس از تصویب قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، اگر سند مالکیت هم برخلاف قانون و حقیقت صادر شده باشد قابل ابطال است.

باید توجه داشت که مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین فرض اولیه قانونی مندرج در بند ۱ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳، سندی که زودتر ثبت شده باشد تا زمانی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده باشد علی‌الاصول معتبر تلقی می‌گردد و سندی که بعد از آن ثبت شده باشد سند مالکیت معارض نامیده می‌شود و تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد معتبر تلقی می‌شود. بنابراین منطقاً و براساس اصول حقوقی، ابطال‌پذیری اسناد رسمی نبایستی مطلق دانسته شود؛ بلکه در مواردی نظیر صدور اسناد مالکیت معارض باید بتوان با تقاضای اشخاص ذی‌نفع نسبت به ابطال این قبیل اسناد اقدام نمود

در نتیجه ابطال‌پذیری اسناد رسمی مطلق نبوده و خلاف قاعده می‌باشد و وقوع هر جرم و تخلفی نمی‌تواند موجبات ابطال اسناد رسمی را فراهم نماید و صرفاً اشخاص ذی‌نفع در صورت وقوع تخلفاتی نظیر تخلف صدور اسناد مالکیت معارض که به صراحت در قوانین تجویز شده است از مراجع صلاحیت‌دار با اتکا بر رویه علمی و عملی مطلوب با در نظر گرفتن آثار و پیامدهای آن تقاضای ابطال اسناد رسمی را بنمایند.



منابع

- ۱- اردبیلی، محمدعلی. ۱۳۷۹. حقوق جزای عمومی، جلد ۱. تهران: نشر میزان.
- ۲- اصغر زاده بناب، مصطفی. ۱۳۸۵. مجموعه محشای آرای وحدت رویه حقوقی. تهران: انتشارات مجد.
- ۳- تفکریان، محمود. ۱۳۹۱. حقوق ثبت املاک. تهران: نگاه بینه.
- ۴- تفکریان، محمود. ۱۳۹۲. حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی). تهران: نگاه بینه.
- ۵- تفکریان، محمود. ۱۳۸۱. نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبت و حدود صلاحیت آن. کانون، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران. دوره دوم، شماره ۳۴. تهران.
- ۶- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. ۱۳۷۲. ترمیمولوژی حقوق. تهران: گنج دانش.
- ۷- شاملواحمدی، محمدحسین. ۱۳۸۰. فرهنگ اصطلاحات و عناوین جزایی. تهران: دادیار.
- ۸- شمس، عبدالله. ۱۳۸۹. آئین دادرسی مدنی دوره پیشرفته، جلد ۲ و ۳. تهران: دراک.
- ۹- طبرانیان، غلامرضا. ۱۳۷۸. دعای تصرف. تهران: گنج دانش.
- ۱۰- علی‌نژادی، محمد. ۱۳۹۴. ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران. تهران: نگاه بینه.
- ۱۱- فیاضی‌بروجنی، سیده‌مریم. ۱۳۹۰. وضعیت حقوقی اسناد رسمی معارض در معاملات غیرمنقول با تأکیدی بر رویه قضایی. پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد دانشگاه قم.
- ۱۲- کانونیان، ناصر. ۱۳۹۲. الزام‌های خارج از قرارداد مسئولیت مدنی جلد ۲. تهران: دانشگاه تهران.
- ۱۳- گروه حقوقی. ۱۳۹۲. دعای ابطال اسناد مالکیت معامله معارض. روزنامه حمایت. ۹۲/۷/۲۱. کد مطلب ۳۳۴.
- ۱۴- متین، احمد. ۱۳۴۰. مجموعه‌ی رویه قضایی شامل آرای (حقوقی- کیفری - استخدایی). تهران: انتشارات چاپ آفتاب.
- ۱۵- مهاجری، علی. ۱۳۸۹. شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی. تهران: فکرسازان.
- ۱۶- موسوی مقدم، محمد. ۱۳۹۲. دعای خلع ید. قم: انتشارات حقوق امروز.
- ۱۷- میرزایی، علیرضا. ۱۳۹۰. قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی. تهران: بهنامی.
- ۱۸- هدایی، فرخ. ۱۳۸۸. کانون. ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران. دوره دوم، شماره ۹۹. تهران: صفیه.